

PARECER 054/2018 - CEIV

PARECER 054/2018 - CEIV
COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (CEIV)

(X) Primeira Análise – Parecer nº 054/2018 - CEIV – 01/11/2018

Processo Administrativo nº: 2018032307

Projeto: Colégio Salesiano

Área do lote: 878,22 m²

Área construída: 1.415,77 m²

Número de Pavimentos: 02

Número Unidades Habitacionais: Não há

Número salas comerciais: 01 Escola de Educação Infantil

Projeção de atração do empreendimento: 13 funcionários + 100 alunos

Vagas de Garagem: 10 (dez) vagas + 5 (cinco) motos

Endereço: Rua Alvin Bauer esquina com a 4ª Avenida - Centro

Uso: Comercial

Zona: ZACC-I-C - Zona de Ambiente Construído de Baixa Densidade

Dic: 262

Investimento previsto: R\$ 2.572.581,50, calculado a partir do CUB/m² médio do estado de SC de SET/2018 (R\$ 1.817,09)

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 9.154, de 23 de outubro de 2018, que dispõe sobre a reformulação da Comissão Permanente de Análise de EIV - CEIV,

CONSIDERANDO o Despacho EIV nº 026/SPU-DETA/2018, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de Instituição de Ensino, denominado Colégio Salesiano, requerido por Colégio Salesiano Itajaí, CNPJ: 84.297.647/0001-17, a ser implantada à Av. Alvin Bauer (DIC 262), Centro, enquadrado no Art. 53 inciso IV da Lei Municipal nº 2794/2008.

CONSIDERANDO a viabilidade de zoneamento está em tramitação no Departamento de Fiscalização (vinculado à Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária) sob o protocolo SCP1880073962.

Após análise do Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado a CEIV faz as seguintes considerações:

1. No item 1.1 deverá especificar a quantidade de alunos por faixa etária dos alunos que serão atendidos pela Instituição de Ensino, uma vez que a comissão tem dúvidas quanto ao horário de entrada e saída dos alunos. A escola funcionará com horários flexíveis para a educação infantil e/ou fundamental?
2. Haverá outras unidades suplementares ao estabelecimento? Em caso positivo, qual será a logística de transporte e embarque e desembarque?
3. Deverá apresentar o contrato de locação do estacionamento averbado na matrícula do mesmo. Este deverá ser detalhado no EIV, apresentando o projeto arquitetônico do mesmo (nº de vagas, acessos, manobras e acumulação). Esclarecer o uso deste estacionamento (funcionários ou pais). Também deve ser objeto do presente Estudo;

PARECER 054/2018 - CEIV

4. Apresentar ART para o estudo de tráfego;
5. Na página 12 indica que haverá 10 vagas para automóveis e 05 vagas para motocicletas no estacionamento locado, porém na página 16 apresenta a informação de 20 vagas e 10 de motos. Rever;
6. No item 2.3, não mencionou o uso de elevadores, conforme mencionado na página 11;
7. No item 2.4, detalhar a descrição das obras de reforma, mesmo que já executadas. Não fica claro no estudo se a obra de reforma já está finalizada ou não. Contudo os impactos decorrentes desta reforma devem ser considerados no EIV, mesmo que já tenham ocorrido;
8. Apresentar as viabilidades da EMASA, CELESC e Ambiental;
9. Nos itens 2.9.1 e 2.9.4, apresentar os cálculos e as respectivas metodologias para as demandas de água e esgoto nas fases de implantação e operação. Utilizar as normas que tratam sobre a matéria;
10. Em relação ao item 2.12 e 3.7– Sistema Viário

Os autores informam, corretamente à página 31 do documento, na hierarquia viária, estar o empreendimento em uma via Arterial Primária.

Informam na mesma página que "A área de vizinhança direta do empreendimento é servida pelas linhas de ônibus da Expressul, que transportam passageiros dentro do município de Balneário Camboriú. Os itinerários e horários dos ônibus variam conforme a linha, sendo que as linhas 100, 102, 103, 105, 106, 109, 110 e 120 atendem a região do empreendimento." E que "É disponibilizado também o transporte intermunicipal, que leva passageiros entre os municípios de Balneário Camboriú e Itajaí, através da empresa Praiana. Os itinerários e horários dos ônibus da empresa Praiana variam conforme a linha."

- 10.1. Informar quais vias são atendidas diretamente pelos itinerários e empresas informados (Expressul e Praiana), uma vez que não há informações de linhas intermunicipais passando pela 4ª Avenida.
- 10.2. À página 32, são apontados os pontos de contagem de tráfego. Uma vez que o empreendimento excepcionalmente encontra-se em operação, cabe acrescentar a contagem do cruzamento da Avenida Alvim Bauer com a 3ª Avenida, uma vez que temos agora dois PGTs (escolas) na mesma quadra e a pouca distância um do outro, e que em operação podem afetar diretamente duas vias estruturais primárias, em contar a velocidade média na via Arterial Primária em que estão inseridos.
- 10.3. Página 35/36 – Adotar para cenário crítico, taxa média de crescimento constante da frota, como base dos últimos 10 anos – utilizar dados DETRAN-SC. Não há como assumir crescimento anual de frota de 0,07%. Como exemplo, utilizando dados escalonáveis apresentados, entre 2024 e 2025, a frota da cidade crescerá neste ano inteiro, somente 320 veículos, o que, embora extremamente desejável, é altamente improvável e não caracteriza um cenário crítico.
- 10.4. Página 37 - Corrigir referência quebrada (indexação do texto) – Item 3.7.2.4.
- 10.5. Da mesma maneira, rever a metodologia de cálculo conforme HCM pelo crescimento da frota ajustado, mensurando já com o empreendimento em funcionamento.

PARECER 054/2018 - CEIV

- 10.6. Dado ao exposto, ante a demanda pontual e intensa de tal PGT, considera-se inviável a operação de embarque e desembarque de alunos em vagas públicas na Estrutural Primária, primeiramente devido à existência de semáforo anexo, e em segundo lugar pela existência de outro PGT de mesma natureza a pouca distância que, em operação similar, gera o sério risco de se anular a função estrutural da via.
11. No item 3.6.1 - Saúde, apresentou informações de outra área de vizinhança;
12. No item 3.6.5 – não indicou a Praça de Sereia na área de vizinhança;
13. No item 3.8.3 – Análise dos níveis de pressão sonora: Deverá indicar com precisão os locais de medição. Há contradições de informações, quanto o número de pontos amostrais e número de medições realizadas. Como foi possível chegar à conclusão de que há uma redução de 15dB? A comissão não concorda com esta afirmativa de que haverá atenuação de ruído sem o cálculo correspondente.
14. Indicar onde será o depósito de resíduos sólidos durante a operação do empreendimento, indicando a separação dos resíduos;
15. As mitigações devem ser objetivas e exequíveis, conforme tabela 24 da página 54. Deverá detalhar as proposições apresentadas.
16. O empreendedor deve construir, dentro do padrão da Secretaria de Planejamento, 1 (um) paraciclo com sinalização e iluminação dedicada por luminárias com alimentação por painéis solares junto ao empreendimento.
17. Como foi considerado a redução de 30% no impacto Interferência no fluxo da via, se não haverá mitigação, conforme citado na página 64?

As correções acima devem ser apresentadas através de ofício com respostas a cada item (se aprovadas, inseridas no EIV final) em uma via impressa e uma digital.

Em relação à seguinte citação do presente estudo, a CEIV tem a esclarecer o que segue:

“Por este ser o principal impacto gerado pelo empreendimento, entende-se que esse deveria ser o principal foco de mitigação do empreendedor, entretanto, conforme já exposto, internamente ao empreendimento não é possível adotar nenhuma medida que amenizaria essa situação, logo recorreu-se em alterar o espaço ao entorno imediato para adotar alguma solução, contudo essas alterações necessitam de autorização do poder público, prefeitura municipal, e como apresentado no estudo, tal autorização não é viável, deste modo somente resta ao empreendedor o pagamento de valores compensatórios, conforme lei municipal exige e os cálculos no item seguinte demonstram.

Conforme o Ministério das Cidades, o Estudo de Impacto de Vizinhança baseia-se no princípio da distribuição dos ônus e benefícios da urbanização, funcionando como um instrumento de gestão

PARECER 054/2018 - CEIV

complementar ao regramento ordinário de parcelamento, uso e ocupação do solo, no processo de licenciamento urbanístico, o EIV possibilita a avaliação prévia das consequências da instalação de empreendimentos de grande impacto em suas áreas vizinhas, garantindo a possibilidade de minimizar os impactos indesejados e favorecer impactos positivos para coletividade.

O Estudo de Impacto de Vizinhança tem o intuito de analisar e informar previamente à gestão municipal quanto às repercussões da implantação de empreendimentos e atividades impactantes, privadas ou públicas, em áreas urbanas, a partir da ótica da harmonia entre os interesses particulares e o interesse da coletividade de modo a:

- a) evitar desequilíbrios no crescimento das cidades;
- b) garantir condições mínimas de qualidade urbana; e
- c) zelar pela ordem urbanística e pelo uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado dos espaços urbanos.

Sob a ótica da mitigação de impactos e do controle social, o EIV deve funcionar como uma ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico, oferecendo subsídios ao poder público para decidir sobre a concessão da licença ou condicioná-la à implantação de medidas mitigadoras ou compensatórias, quando impositivas.

Apesar de ser intitulado "estudo", o EIV não consiste em um trabalho teórico ou uma mera exigência burocrática, conforme subentende-se da afirmativa em destaque. O EIV deve sempre permitir a tomada de medidas para evitar o crescimento urbano desequilibrado e minimizar conflitos frequentes no uso e ocupação do solo nas cidades.

Cabe ressaltar que o EIV deve sempre submeter o interesse individual ao interesse coletivo, auxiliando o poder público na garantia do cumprimento da função social da propriedade e da cidade.

Um empreendimento em conformidade com as regras urbanísticas e edilícias vigentes pode estar sujeito a EIV caso represente causa de impactos em potencial. Identificados os impactos gerados e sua magnitude, o licenciamento pode ser condicionado a adoção de medidas mitigadoras ou mesmo negado. Essa possibilidade representa uma grande inovação na cultura técnica de licenciamento, que, tradicionalmente, tende a se restringir à análise de conformidade – urbanística e edilícia – dos projetos, atividades e/ou empreendimentos a partir dos regramentos gerais estabelecidos.

O EIV rompe com o paradigma do licenciamento vinculado e passa a tratar o licenciamento como um ato público circunstanciado, discutido com a sociedade e coerente com o interesse da coletividade.

Da leitura dos artigos regulamentadores do EIV no Estatuto da Cidade, depreende-se que o instrumento visa minimizar a interferência negativa das atividades (econômicas, sobretudo) sobre o meio ambiente urbano, capaz de comprometer o equilíbrio da ordem urbanística.

A depender da situação, para atender a prerrogativa de manutenção da qualidade de vida da vizinhança, se pode chegar a um nível de exigência que inviabilize o empreendimento. Quando se chega a esse ponto, resta demonstrar que há incongruência entre o empreendimento e os princípios maiores da política urbana, como a sustentabilidade, a resiliência e outros. Nesse caso, o EIV também poderá ser indeferido.

Conforme exposto, a CEIV entende que o empreendimento deve chegar a soluções,

PARECER 054/2018 - CEIV

construídas em conjunto entre empreendedor e poder público, que busquem minimizar os impactos dele decorrentes, evitando cair em um reducionismo burocrático deste instrumento fundamental para a política urbana.

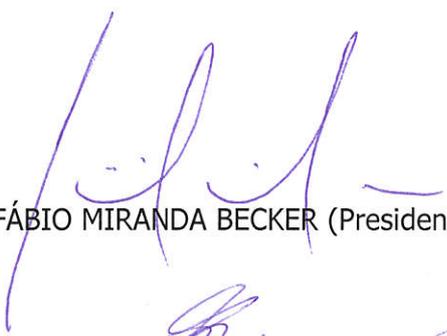
Desta forma a CEIV recomenda o agendamento de reunião técnica para discussão das medidas mitigadoras e compensatórias referentes ao sistema viário, tão logo o estudo tenha sido ajustado, conforme solicitado no presente parecer.

A análise do Estudo de Impacto de Vizinhança não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis.

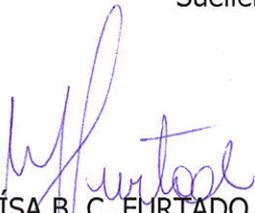
Balneário Camboriú, 1º de novembro de 2018.



Suellen Cristina Fávoro
Secretária



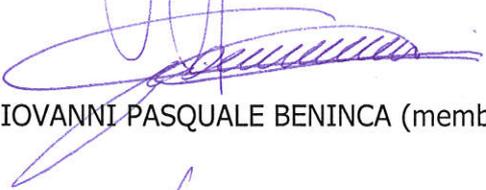
FÁBIO MIRANDA BECKER (Presidente)



MARIA HELOÍSA B. C. FURTADO LENZI (Vice-presidente)



THIAGO BECK BRONDANI (membro)



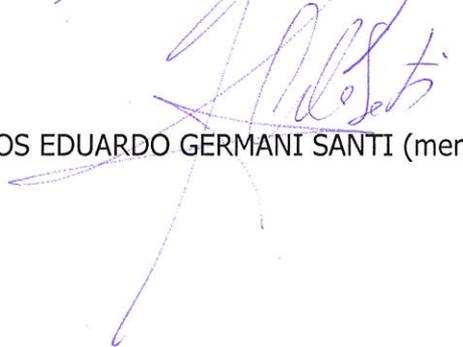
GIOVANNI PASQUALE BENINCA (membro)



LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA (membro)



CLELIA WITT SALDANHA (membro)



CARLOS EDUARDO GERMANI SANTI (membro)